

第 86 回フリーセミナー報告書

開催日 : 2010 年(平成 22 年)11 月 16 日(火)15:00 ~ 17:00
開催場所 : 大阪建築会館 3階(会議室)
参加者 : 23 名
テーマ : 「判例から考える騒音問題/滞納水道料金の承継問題/複合用途型マンション問題」
講師 : 九鬼 正光 正会員 弁護士

(セミナー内容報告)

最初のテーマである騒音問題では、先生が担当された3つの事例をあげられ、裁判で争点となる受忍限度論に中味を絞って詳しく解説していただきました。困難な問題とされる騒音トラブルの受忍限度は、裁判所が 建物の遮音性能、 受音の音圧レベル(dB)が受忍限度を超える数値(= 50 ~ 60dB)、 音の発生源の内容(= LL 軽量衝撃音と LH 重量衝撃音)と受音側との関係、などによって判断する、と解りやすく解説していただきました。また、留意点として、騒音問題は原則として個人対個人の問題であるけれど管理組合対個人の問題となりがちであり、当事者は誰と誰なのかをまず確定することが大切、とお話されました。

次のテーマは、滞納水道料金を特定承継人に請求できるか?という実務でもありがちな問題について、大阪高等裁判所平成 20 年 4 月 16 日の判例を基に解説していただきました。理論的道筋を示しながら、ていねいに解説いただきました、これまでもやもやした疑問が一気に解決したと感じられた受講者も多かったのではないのでしょうか。これらの理論的道筋については、民法における債権の効力や、区分所有法 30 条(規約事項)などを含めて理論的に説明していただきました。そのポイントは、水道使用料債権が区分所有法第7条の「管理者又は管理組合法人がその職務又は業務を行うにつき区分所有者に対して有する債権」に該当するか?しないか?ということで、 いずれにしても水道料金徴収が規約に定まっていることが前提条件だということでした。



先生は、大阪高等裁判所が採用した理論的構造を以下のように解説されました。

水道料金は、専有部分で消費したもので共用部分の管理とは直接関係がなく、区分所有者全体に影響を及ぼすものといえない事柄であるから、特段の事情のない限り、規約で定めうる債権の範囲に含まれないと解すべき
水道料金に係る立替払いとそれから生じた債権の請求は、各専有部分に設置された設備を維持、使用するためのライフラインの確保のための必要不可欠の行為

であり、当該措置は建物の管理又は使用に関する事項として区分所有者全体に影響を及ぼすといえることができる

(の理由から) における特段の事情はある、というべきで、規約事項とすること
に妨げはなく、管理組合が有する区分所有者に対する債権であると解する
ただし、水道局が各戸に直接請求できるインフラが整っている地域のマンションに
特段の事情があると認められるかどうかは極めて疑問

最後の複合用途型マンションについては時間の関係で十分なお話を聞くことができません
でした。ただし、先生がお考えになっている複合用途型問題点は日本マンション学会の学会
誌(31号)にほぼ網羅されていると紹介いただきました。(ご興味のある方はご確認ください)
なお、先生には次の機会に本問題についても詳しくお話いただきたいと思ひます。

(アンケート結果報告)

参加者の所属(参加23名中)

メディアは?(回答者数18、複数回答あり)

所 属	個 数	項 目	個 数
1.正会員	4	1.集改センターSNS	4
2.通信会員	8	2.ホームページ	3
3.ネットワーク会員	0	3.集改ニュース	5
4.匠の会会員	3	4.電子メール・FAX	8
5.顧問契約管理組合	2	5.郵便	0
6.一般参加・個人	6	6.その他	2
7.不明		その他	0

参加状況(回答者数18、複数回答あり)

参加のきっかけ状況(回答者数18、複数回答あり)

項 目	個 数	項 目	個 数
1.はじめて	3	1.興味あるテーマだった	14
2.5回目未満	2	2.聴きたい講師だった	6
3.10回目未満	2	3.管理組合全般の知識を得るため	6
4.10回目以上	4	4.管理組合を代表して受講	0
5.ほぼ毎月	6	5.いろいろなセミナーを受講して勉強中	4
6.2~3ヵ月に1回	0	6.集改センターを知るため受講	0
7.年2~3回程度	1	7.その他	0
8.テーマによって	3	その他	
9.講師によって	0		

評価(回答者数18)

難易度(平均3.6)			全体評価((平均4.4)		
	point	人数		point	人数
もっと難しく	5	3	満足	5	8
	4	6		4	8
	3	7		3	1
	2	1		2	0
もっとやさしく	1	0	不満	1	0

今回のセミナーの感想

この程度の課題はマンション管理士+1級建築士で対応可能だと思う。
とてもよく理解できてうれしいです。ありがとうございました。
本日のテーマは新参理事長には難しい問題でした。でもいろんな知識が得られてよかった。
(講師の評価)6でもよかった

今後取り上げてほしいテーマ・内容

駐車場問題で隣地を購入する場合、どのような合意が必要か?借入金は可能か?

以上